

Uchwalona przez Sejm RP ustawa z 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw wprowadza do dotychczasowych przepisów wiele korekt. Mają one różne znaczenie pod względem merytorycznym – obok tych o charakterze redakcyjnym są również zupełnie nowe regulacje dotyczące zagadnień z zakresu szeroko pojętej gospodarki nieruchomościami. Największy wpływ na wykonawstwo geodezyjne będą miały zmiany przepisów dotyczące podziałów nieruchomości.

Nowe regulacje zawarte w rozdziale 1 działu III „Podziały nieruchomości” spowodowane zostały głównie skutkami ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DzU nr 80, poz. 717). Weszła ona w życie 11 lipca 2003 r. i uchyliła ustawę z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (DzU z 1999 r. nr 15, poz. 139 z późn. zm.) obowiązującą od 1 stycznia 1995 r.

Jak wiadomo, podziały nieruchomości poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych na cele rolne i leśne podlegają określonej reglamentacji zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami (uogn).

W dotychczasowym stanie prawnym podstawowym warunkiem dokonania podziału nieruchomości była jego zgodność z ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami szczególnymi. Chodzi o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego opracowanych i uchwalonych na podstawie wymienionej ustawy z 1994 r., jak również miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed 1 stycznia 1995 r. Te ostatnie opracowane były jeszcze na podstawie przepisów ustawy z 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (DzU z 1989 r. nr 17, poz. 99 z późn. zm.) i miały najczęściej charakter ogólnych planów zagospodaro-

Losy rządowego projektu ustawy

o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami

Rok 2003: ■ 12 marca – wpłynął do Sejmu; ■ 1 kwietnia – I czytanie w komisjach; ■ 12 listopada – II czytanie na posiedzeniu Sejmu;

■ 14 listopada – III czytanie na posiedzeniu Sejmu, uchwalenie i przekazanie ustawy prezydentowi i marszałkowi Senatu; ■ 24 listopada – uchwała Senatu (dotycząca wprowadzenia poprawek); ■ 28 listopada – rozpatrywanie na forum Sejmu stanowiska Senatu i przekazanie ustawy do podpisu prezydentowi; ■ 22 grudnia – prezydent kieruje ustawę do Trybunału Konstytucyjnego

Rok 2004: ■ 24 marca – wyrok Trybunału Konstytucyjnego uznający niektóre przepisy ustawy za niezgodne z konstytucją; ■ 12 maja – sejmowa Komisja Infrastruktury wydaje opinię, że przepisy uznane przez TK jako niezgodne z konstytucją nie są nierozzerwalnie związane z przepisami ustawy, prezydent może więc podpisać tę ustawę z pominięciem zaskarżonych przepisów i przepisu przejściowego oznaczonego jako art. 17, który jest nierozzerwalnie związany z przepisem zawartym w art. 2 pkt 12 lit. b uznanym przez TK za niezgodny z konstytucją; ■ 8 czerwca – podpisanie ustawy przez prezydenta; ■ 21 czerwca – publikacja w DzU nr 141 poz. 1492; ■ 21 września – ustawa wchodzi w życie. ■

Podziały nieruchomości w świetle znowelizowanej

Ewidencja zastępuje

ZYGMUNT

wania przestrzennego obszaru całej gminy, których część graficzna przedstawiona była zwykle na mapach w skali 1:10 000. Plany te, właśnie ze względu na ich ogólny charakter, nie zawierały zasad podziału nieruchomości. Stąd też jeżeli przy jego dokonywaniu zachodziła konieczność wydzielenia działek gruntu pod drogi publiczne, wójt, burmistrz albo prezydent miasta mógł żądać od osoby, która składała wniosek o podział, dołączenia do wniosku tzw. koncepcji zagospodarowania tej nieruchomości, opracowanej przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia urbanistyczne lub architektoniczne. Koncepcja była opracowaniem autorskim inie miała waloru dokumentu urzędowego zatwierdzonego przez jakiegokolwiek organ administracji publicznej.

W razie braku planu miejscowego zasady podziału nieruchomości ustalane były w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanej w trybie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym. Jeżeli wniosek o podział złożony został po ogłoszeniu przez gminę o przystąpieniu do sporządzenia planu, postępowanie o podział było zawieszane do czasu uchwalenia tego planu na okres – gdy plan nie był objęty obowiązkiem jego uchwalenia – nie dłuższy niż 12 miesięcy.

● Zakres stosowania przepisów o podziale nieruchomości

Opisane, obowiązujące dotychczas regulacje prawne przy podziałach nieruchomości ulegają istotnym zmianom wuchwalonej przez Sejm noweli uogn. Główną cechą nowej sytuacji (powstałej po wejściu w życie ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) jest brak obowiązujących planów miejscowych dla znacznych obszarów kraju. Ustawa ta bowiem przedłużyła moc obowiązującą jedynie planów miejscowych uchwalonych po 1 stycznia 1995 r. Niektóre plany miejscowe uchwalone przed tą datą utraciły moc 31 grudnia 2002 r., a pozostałe – 31 grudnia 2003 r. Trzeba dodać, że planów uchwalonych po 1 stycznia 1995 r. jest niewiele, a i te, które obowiązują, nie obejmują obszaru całej gminy.

Rodzi się więc pytanie: jakie zasady powinny obowiązywać przy podziałach nieruchomości na obszarach nieobjętych planami miejscowymi? Nie istnieje bowiem podstawowe kryterium podziału obszaru gminy na grunty przeznaczone na cele rolne i leśne oraz na grunty przeznaczone na inne cele niż rolne i leśne. Ustawodawca nie zdecydował się w takiej sytuacji na radykalne rozwiązanie polegające na całkowitym odstąpieniu od reglamentacji prawnej podziałów nieruchomości.

ustawy o gospodarce nieruchomościami (cz. I)

gruntów plan

BOJAR

Na etapie prac w podkomisji sejmowej wysuwana była koncepcja oparcia zasad podziału nieruchomości – w przypadku braku planu miejscowego – na ustaleniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, którego opracowanie i uchwalenie przez radę gminy jest obowiązkowe. Studium obejmujące obszar całej gminy jest ważnym dokumentem planistycznym, określającym politykę przestrzenną gminy. Ustalenia studium mają obowiązujący charakter przy opracowaniu planu miejscowego, a zakres tych ustaleń jest bardzo szeroki i obejmuje m.in.:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów;
- tereny wyłączone spod zabudowy;
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego zarówno o znaczeniu lokalnym, jak i ponadlokalnym;
- obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej;
- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne. Mimo tak istotnych ustaleń zawartych w studium i ich wiążącego charakteru dla organów gminy ustalenia te nie mogą jednak stanowić podstawy do wydawania decyzji administracyjnych w indywidualnych sprawach, gdyż studium nie jest aktem prawa miejscowego.

W zaistniałej sytuacji projekt noweli *uogn* odwołuje się do danych zawartych w katastrze nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków). W przypadku braku planu miejscowego przepisy dotyczące podziałów nieruchomości stosuje się do nieruchomości, które nie są wykorzystywane na cele rolne i leśne, a za takowe uznaje się nieruchomości, które nie są wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne, grunty zadrzewione i zakrzewione oraz wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne. Tak więc wspomniane kryterium podziału obszaru gminy na grunty przeznaczone na cele rolne i leśne oraz pozostałe cele opiera się na zapisach ewidencji gruntów i budynków świadczących o faktycznym wykorzystaniu gruntów na wymienione cele. W rezultacie przepisy dotyczące podziałów nieruchomości zawarte w *uogn* będą miały zastosowanie do nieruchomości (patrz schemat poniżej):

- przeznaczonych na inne cele niż rolne i leśne,
- wykorzystywanych na inne cele niż rolne i leśne – w przypadku braku przeznaczenia,
- przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele rolne i leśne, gdy dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych,

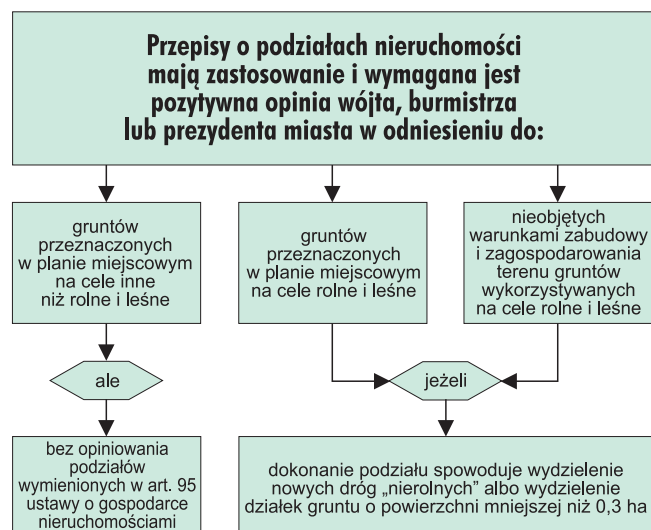
- przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele rolne i leśne, gdy dokonanie podziału spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha, chyba że wydzielenie takich działek gruntu miałyby na celu powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulację granic między sąsiednimi nieruchomościami. Należy podkreślić, że na gruncie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uprawnione jest ogólne pojęcie „przeznaczenie” nieruchomości, jako że ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy może nastąpić nie tylko w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ale również – w przypadku braku takiego planu – w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a konkretnie: ■ decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego – w przypadku lokalizacji inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisu art. 6 *uogn*, ■ decyzji o warunkach zabudowy – w przypadku ustalenia sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy dla innych inwestycji.

● Dopuszczalność podziału nieruchomości

Według noweli *uogn* dopuszczalność podziału nieruchomości uregulowana jest w sposób odmienny niż w dotychczasowych przepisach. W przypadku istnienia planu miejscowego lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub też decyzji o warunkach zabudowy, podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego lub z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązującej w dniu złożenia wniosku o podział.

Trzeba zauważyć, że zgodność z ustaleniami planu lub z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydaną przed dniem złożenia wniosku o podział opiniuje jak dotychczas: wójt, burmistrz lub prezydent miasta. Odbywa się to w formie postanowienia, na które przysługuje zażalenie, z tym jednak, że w wypadku istnienia planu opinia powyższa ogranicza się do ustalenia zgodności przeznaczenia terenu i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek z planem miejscowym, lecz bez ustalenia zgodności z przepisami szczególnymi, co było dotychczas dodatkowym wymogiem. Uproszczenie powyższe jest w pełni uzasadnione, jako że plan miejscowy uwzględnia wszystkie okoliczności wynikające z przepisów szczególnych.

W przypadku braku planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest zgodny z przepisami odrębnymi. Ma to jednak miejsce tylko wówczas, gdy nieruchomość położona jest na



obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu, agmna nie ogłosiła przystąpienia do sporządzenia planu, gdyż w przeciwnym razie (jak wspomniano wcześniej), podobnie jak przed nowelą *uogn*, postępowanie w sprawie podziału zawieszono do czasu jego uchwalenia, jednak nie dłużej niż na okres 12 miesięcy. Natomiast w razie braku planu miejscowego dla obszaru objętego obowiązkiem sporządzenia takiego planu postępowanie w sprawie podziału nieruchomości zawieszono do czasu jego uchwalenia. W tej sytuacji powstaje obawa, że opinia dotycząca spełnienia warunków proponowanego podziału nieruchomości w zakresie zgodności z wymienionymi wyżej przepisami odrębnymi może w praktyce powodować wydłużenie procesu podziałowego. Mogą bowiem wchodzić w grę różnego rodzaju przepisy odrębne, wynikające np. z potrzeb ochrony środowiska, ochrony dóbr kultury czy obronności państwa, jak też może zaistnieć potrzeba uzgodnienia przez organ opiniujący projekt podziału z organami właściwymi w sprawie poszczególnych przepisów odrębnych. Obawa taka nie będzie uzasadniona tam, gdzie prawidłowo stosowana jest procedura administracyjna. Należałoby oczekiwać, że sposób postępowania przy sporządzaniu tego rodzaju opinii zostanie rozstrzygnięty w przepisach wykonawczych do *uogn*.

Warto nadmienić, że omawiana nowela zawiera w art. 98b nową, ważną regulację dotyczącą możliwości połączenia i ponownego podziału na działki gruntu w przypadku nieruchomości ukształtowanych w sposób uniemożliwiający ich racjonalne zagospodarowanie. Jest to możliwe na zgodny wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, przy jednoczesnym notarialnym zobowiązaniu wnioskodawców do dokonania w drodze

zamiany wzajemnego przeniesienia praw do części ich nieruchomości, które wejdą w skład nowo wydzielonych działek gruntu z ewentualnym zastosowaniem dopłat w razie nierównej wartości zamienianych części nieruchomości. Warunkiem dokonania takiego podziału jest uzyskanie potwierdzenia o jego zgodności z ustaleniami planu miejscowego, a w razie braku planu – z przepisami odrębnymi lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, jeżeli decyzja taka była wydana przed dniem złożenia wniosku o podział. Instytucja połączenia i ponownego podziału może w wielu sytuacjach zastąpić skomplikowaną procedurę scalenia i podziału, uregulowaną w *uogn*.

Możliwość dokonania podziałów niezależnie od ustaleń planu miejscowego

Duży wpływ na uproszczenie procedury ma art. 95, zgodnie z którym podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od ustaleń planu miejscowego w przypadkach w tym przepisie wymienionych. Należy sądzić, że będzie on miał również zastosowanie do podziałów nieruchomości nieobjętych planem miejscowym, a wykorzystywanych na cele inne niż rolne i leśne (nie będzie zachodziła wówczas potrzeba badania zgodności podziału z przepisami odrębnymi). Wykaz celów, dla których podział nieruchomości będzie możliwy bez potrzeby zasięgnięcia opinii o jego zgodności z planem miejscowym lub – w razie jego braku – z przepisami odrębnymi, nie uległ większym zmianom. Nadal będą to: zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej kilkoma budynkami, wydzielenie działki budowlanej zabudowanej przez samoistnego posiadacza, wydzielenie części nieruchomości nabytej na własność lub użytkowanie wieczyste z mocy prawa, realizacja roszczeń do części nieruchomości, realizacja przepisów dotyczących przekształceń własnościowych, wydzielenie części nieruchomości objętej lokalizacją drogi krajowej. Nowymi celami są natomiast: wydzielenie działki budowlanej w rozumieniu noweli *uogn* oraz wydzielenie działek gruntu na terenach zamkniętych.

Warto podkreślić wydzielenie działki budowlanej jako samodzielnie występującego celu, dla którego może nastąpić podział nieruchomości bez konieczności uzyskiwania opinii w formie postanowienia wójta, burmistrza czy prezydenta miasta. Dotychczas taki podział mógł mieć miejsce tylko wówczas, gdy jego celem było wydzielenie działki niezbędnej do korzystania z istniejącego budynku, w którym ustanowiono odrębną własność co najmniej jednego lokalu. Obecnie ten ostatni warunek nie obowiązuje. Zgodnie z nową definicją działki budowlanej, jej wydzielenie będzie możliwe w omawianym trybie zawsze, jeśli będzie ono dotyczyło zabudowanej działki gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej (w rozumieniu art. 93 ust. 1) oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce. Odstąpiono od warunku, aby zabudowana działka budowlana spełniała wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. Wiadomo, że obecnie te odrębne przepisy określone są w rozporządzeniu ministra infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (DzU nr 75, poz. 690), zawierającym wymogi m.in. zachowania odległości między budynkami oraz odległości budynku od granic działki i od zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych czy urządzenia miejsc postojowych dla samochodów. Ustawodawca uznał, że przy wydzieleniu działek budowlanych zabudowanych budynkami wymienione wymogi nie mogą mieć miejsca, odnoszą się one bowiem do działek budowlanych przeznaczonych

R E K L A M A

PODYPLOMOWE STUDIA

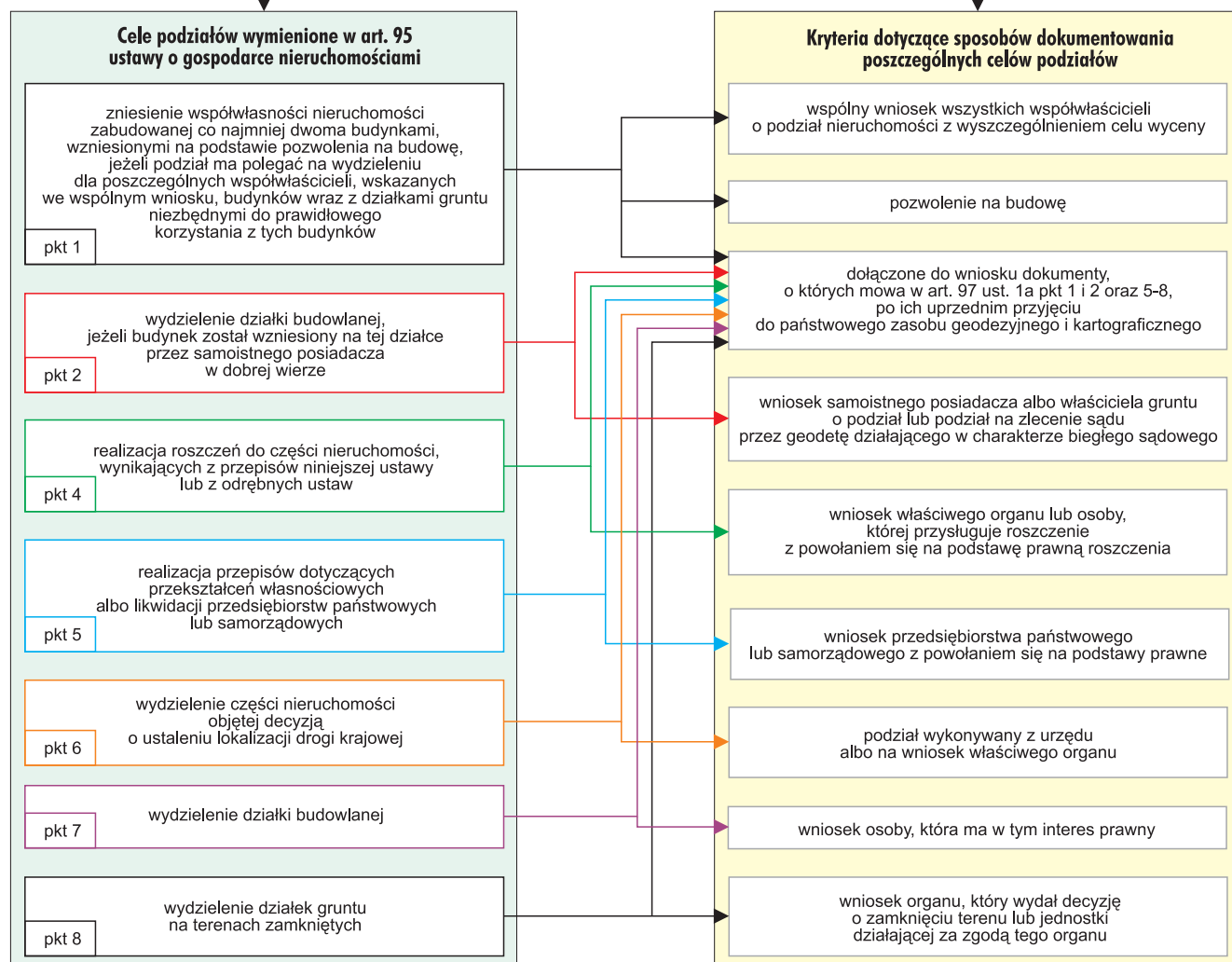
SYSTEMY INFORMACJI GEOGRAFICZNEJ

Politechnika Wroclawska organizuje V edycję studiów podyplomowych z zakresu systemów informacji geograficznej. Studia te stanowią ważny etap szerokiego programu kształcenia w zakresie budowy społeczeństwa informacyjnego, tworzonego przez środowisko uczelni wrocławskich, władz administracji publicznej oraz firm geoinformacyjnych. Program studiów ukierunkowany jest na bieżące i planowane potrzeby administracji rządowej i samorządowej, sfery usług, bezpieczeństwa publicznego oraz zakładów przemysłowych w zakresie informatyzacji zarządzania i automatyzacji projektowania. Dwusemestralny program studiów obejmuje najważniejsze zagadnienia z zakresu systemów: map numerycznych, zarządzania bazą danych, wspomagania zarządzania i planowania produkcji oraz tematyki dotyczącej nowoczesnych systemów informatycznych. W programie studiów uwzględniono również tematy standaryzacji i wymiany informacji, inżynierii internetowej, strategii wdrażania oraz analiz ekonomicznych inwestycji geoinformacyjnych.

Zgłoszenia przyjmowane są do **15 września 2004 r.**

Szczegółowe informacje można uzyskać
w Zakładzie Geodezji i Geoinformatyki Politechniki Wrocławskiej
tel. (071) 320-68-73, <http://gis.pwr.wroc.pl>

Przepisy o podziale nieruchomości mają zastosowanie, lecz nie obowiązują opiniowanie zgodności proponowanego podziału z ustaleniami planu miejscowego lub przepisami odrębnymi albo warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu



nych pod zabudowę. Dobrze się stało, że dotychczasowa definicja działki budowlanej istniejąca w *uogn* została przeniesiona – w dosłownym brzmieniu – do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której przepisy nakazują w planach miejscowych określać obowiązkowo m.in. szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości.

Podkreślenia wymaga również odrębny tryb postępowania w odniesieniu do podziału nieruchomości w związku z lokalizacją dróg krajowych. W okresie przejściowym obowiązują w tym względzie przepisy ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych (DzU nr 80, poz. 721), która traci moc z dniem 31 grudnia 2007 r. W okresie obowiązywania tej ustawy projekt podziału w celu wydzielenia części nieruchomości pod drogę krajową powinien być dołączony do wniosku generalnego dyrektora dróg krajowych i autostrad skierowany do wojewody o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej. Decyzja wojewody o ustaleniu lokalizacji zatwierdza jednocześnie podział nieruchomości i stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej i w katastrze nieruchomości. Zgodnie z art. 95 podział nieruchomości „może nastąpić” niezależnie od ustaleń planu miejscowego. Sformułowanie takie może być w praktyce powodem dodatkowych warunków wysuwanych przez organy administracji, jeżeli bowiem podział może nastąpić niezależnie od ustaleń planu, to znaczy, że nie musi tak być zawsze. Otóż

wydaje się, że niedopuszczalna jest tu dowolność w ocenie organu. Jeżeli spełnione są przesłanki dotyczące celu podziału wymienione w art. 95, to brak jest podstaw do uzależniania podziału od ustaleń planu miejscowego. Trzeba przy tej okazji powiedzieć, że w projekcie rządowym noweli *uogn* zawarty był zapis jednoznaczny, że w sytuacjach opisanych w art. 95 „podział nieruchomości następuje” niezależnie od ustaleń planu miejscowego, jednak na etapie prac w Sejmie, na wniosek przedstawicieli samorządów, pozostawiono dawny zapis: „podział nieruchomości może nastąpić”. Ważne jest w tej sytuacji ustalenie kryteriów dotyczących sposobów dokumentowania poszczególnych celów podziałów zawartych w art. 95. Cele te powinny być jednoznacznie sformułowane we wniosku o podział, do którego należy dołączyć dokumenty wymienione w art. 97 ust. 1a pkt 1 i 2 oraz pkt 5-8 po ich uprzednim przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (patrz schemat powyżej). Nie jest wymagane dołączenie do wniosku o podział wstępnego projektu podziału, gdyż zbędna jest wtedy opinia o zgodności proponowanego podziału z ustaleniami planu miejscowego.

cdn.

Autor jest geodetą i rzeczoznawcą majątkowym z ponad 40-letnim doświadczeniem zarówno w wykonawstwie, jak i administracji geodezyjnej. Brał udział z ramienia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w pracach nad nowelizacją *uogn* na etapie uzgodnień międzyresortowych i w Komisji Sejmowej.